

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2020-02-04

Ärende 6.4

DNR: 2020-00001

2020-01-21

Handläggare: Ulrika Sarvik
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat genomförandebeslut avseende nybyggnad Rödabergsskolan, kv. Flygmaskinen 2, Vasastan

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet enligt redovisning med en projektkostnad om 549 mnkr
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 549 mnkr, varav 485 mnkr är hyresfinansierat.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Projektet omfattar att uppföra ny- och ombyggnad av grundskola och nybyggnad av idrottshall på fastigheten Flygmaskinen 2, Rödabergsskolan i Vasastan, med Utbildningsnämnden och Idrottsnämnden som hyresgäster. Syftet är att tillskapa 350 nya elevplatser till en total kapacitet av 1040 elever. Sedan tidigare genomförandebeslut i SISAB:s styrelse, 2016-05-24, har en del förändringar skett och projektkostnaden ökat med 150 mnkr, vilket föranleder detta reviderade genomförandebeslut. Hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 21 813 tkr, vilket motsvarar en årshyra på 23 245 kr/elev. Årshyran för Idrottsförvaltningen är 6 145 tkr. Överlämning planeras kunna ske augusti 2022.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

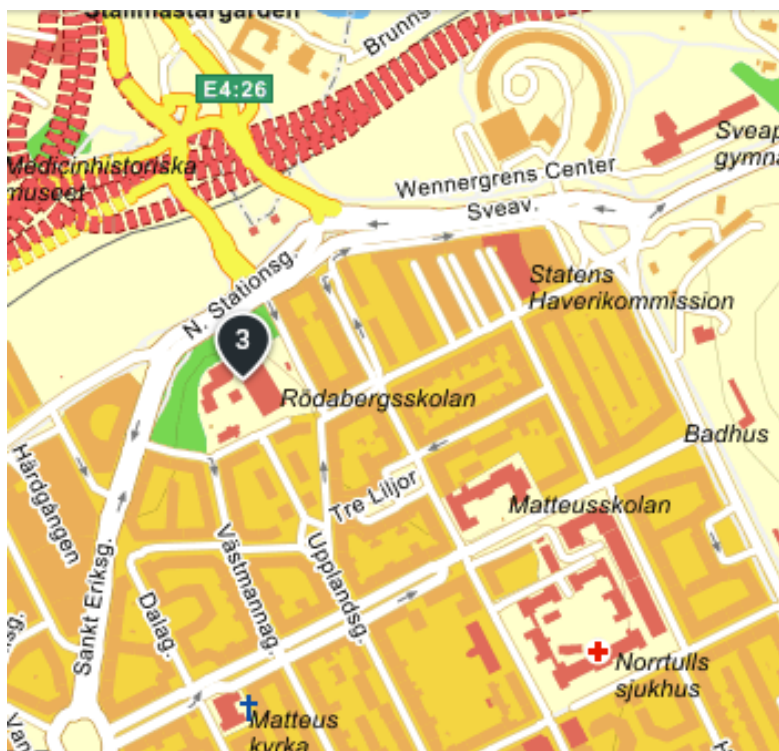
Rödbergsskolan F-9, ritad av arkitekten Paul Hedquist, invigdes 1953 och har idag 690 elevplatser. För att möta det förväntade behovet av elevplatser beställde Utbildningsförvaltningen 2013-12-12, en förslagshandling för om- och nybyggnad med syfte att tillskapa 350 nya elevplatser. Rödbergsskolan kommer efter tillbyggnad ha en kapacitet för 1040 elever.

2016-05-13 lämnade SISAB en offert med budgetpris till Utbildningsförvaltningen och SISAB:s styrelse tog beslut om genomförande 2016-05-24.

Utbildningsförvaltningen beställde en dataljprojektering och upphandling av utbyggnaden 2016-12-15 och genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige 2017-04-24.

Under perioden 2017-10-09 till 2019-09-30 har projektering av bygghandling slutförts och upphandlad entreprenör, Skanska, tagit fram en produktionskalkyl för entreprenaden.

Av kalkylen framgick att produktionskostnaden avviker i stor omfattning gentemot de tidigare beräkningarna. Med de nya beräkningarna uppgick projektkostnaden till ca 590 mnkr, att jämföras med projektkostnaden i budgetofferten på 399 mnkr. Under våren 2018 gick SISAB igenom projektet för att minska kostnaderna. Arbetet resulterade i att kostnaderna minskats med ca 40 mnkr. Avvikelsen idag är ca 150 mnkr, vilket föranleder detta reviderade genomförandebeslut.



Rödbergsskolans placering på karta Bildkälla: Eniro

Ärendet

Projektet syftar till att uppföra ny- och ombyggnad av grundskola. Skolan byggs för tre parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs 6, samt 5 parallellklasser för årskurs 7-9, totalt 1040 elever. Nybyggnaden, hus C, inhyser låg- och mellanstadie, hus E är en transporthiss, totalt utgör de 7915 kvm (BRA). Här finns även idrottshallen som ska vara anpassad för alla typer av inomhussporter och följa idrottsnämndens krav. Idrottshallen ska betjäna Rödabergsskolan under skoltid och allmänheten övriga tider. Den nya fullstora idrottshallen kommer att ha en yta om ca 2 142 kvm (BRA).

Den befintliga byggnaden, hus A kommer att inrymma högstadieelever. I denna byggnad görs även tillgänglighetsåtgärder samt en utökning av matsalen. Matsalen dimensioneras efter det elevantal som ryms i skolan. Köket dimensioneras med en kapacitet om ca 1 200 portioner. Servering av mat kommer att ske i två plan och angöringen för leveranser kommer att förändras för att öka säkerheten. Den befintliga byggnaden och nybyggnaden kommer att knytas samman genom en förbindelsegång.

Berörda ytor kommer att utformas så långt som möjligt i enlighet med Utbildningsnämndens funktionsprogram. Skolan kommer att utökas från ca 7 200 kvm till ca 11 800 kvm.

Utemiljöerna är indelade med hänsyn till de olika stadiernas placering i byggnaden. Utbyggnaden av Rödabergsskolan medför att Rödabergsparken i sin helhet kommer att tas i anspråk som skolgård. Skolans befintliga idrottssal har rivits för att ge plats för nybyggnaden. Även en paviljong har avvecklats.

Ventilationen och övrig teknisk kapacitet kommer att byggas för 32+2 personer/klassrum. I de befintliga delarna av skolan ska ventilationsuppgradering prövas i varje enskilt fall.

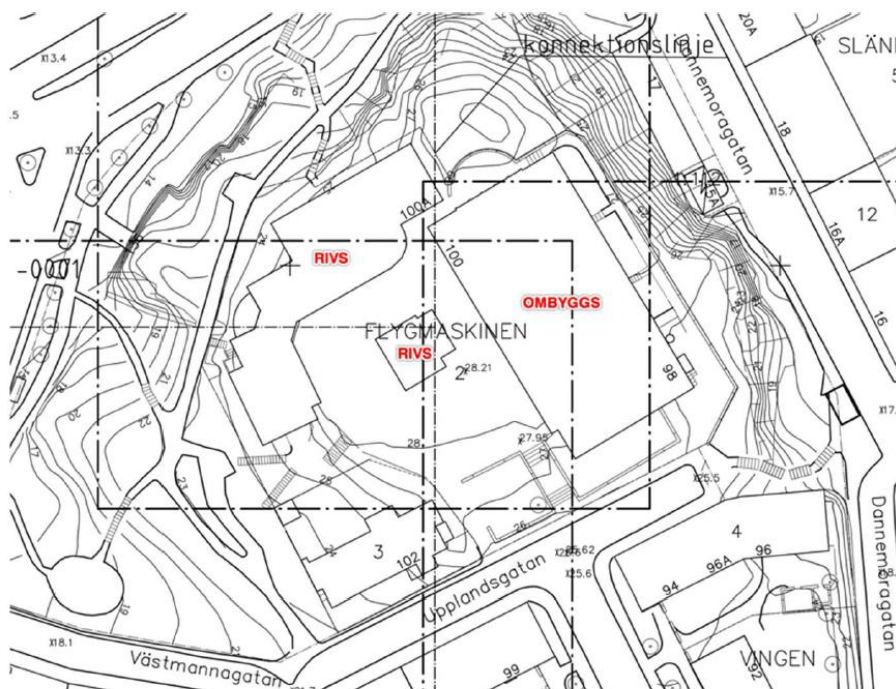


Fig 1. Bef situationsplan

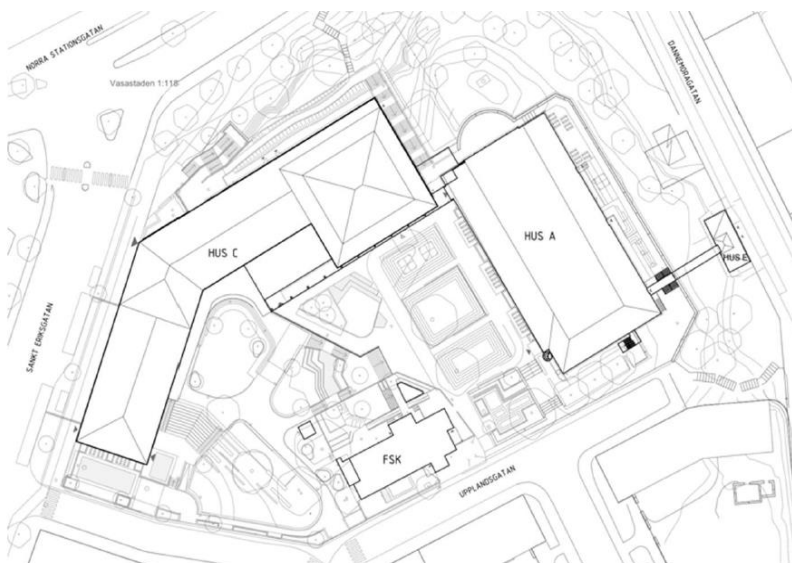


Fig 2. Ny situationsplan

Evakuering

Projektet etappindelas för att så många elever som möjligt ska kunna gå kvar. En evakuering av högstadiet sker med tidsbegränsat bygglov för en paviljong på Dannemoragatan. Under tiden matsalen byggs om hålls en temporär matsal i tillbyggnadens blivande idrottshall. Förskolan kommer också att evakueras och användas som platskontor under bygget.

Tidplan

Här redovisas historiska och framtida milstolpar i projektet. Produktionsstarten är försenad nästan ett år, jämfört med ursprungliga planeringen. Detta beror på att bygglov för skolans evakueringspaviljong överklagades. Utan evakueringslokaler till skolan kunde produktionen inte påbörjas. Bygglov för evakueringspaviljongen dröjde till mitten av november 2018. Paviljongen fanns på plats för evakuering till HT19 och produktionen påbörjades juli 2019.

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.	Apr						
Detaljplan vinner laga kraft		Mars					
Genomförandebeslut KFM		April					
Projektering/upphandling		Okt					
Evakuering Skola				Juni			
Evakuering Förskola				Juni			
Produktionsstart							
- Etapp 1 (Hus C, E)				Juli		Aug 2021	Aug 2021
Idrottshall (2/3)¹				Juli		Aug 2021	Aug 2021
- Etapp 2 (Hus A)					Juli	Aug 2022	Aug 2022
Projektet slutfört						Aug 2022	Aug 2022
Slutredovisning						Dec 2022	

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas uppgå till 549 mnkr varav SISAB ska stå för 64 mnkr och hyresgästerna för resterande 485 mnkr. Upparbetade kostnader per den 2020-01-10 är 55 mnkr. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden. Fördelning av kostnader är som följer:

	Projektkostnad 2019
UtfF:	376 586 107 kr
IF:	108 354 367 kr
SISAB:	63 603 377 kr
Summa:	548 543 851 kr

Investeringsutgiften för Idrottsförvaltningen om totalt 2 142 kvm (BRA) motsvarar 50 586 kr/kvm. Investeringsutgiften för Utbildningsförvaltningen för om- och nybyggnad om totalt 11 800 kvm (BRA) motsvarar 31 914 kr/kvm.

Den tillkommande årshyran till Utbildningsförvaltningen kvartal 1, år 1, är 21 813 tkr. För Idrottsförvaltningen är årshyran beräknad till 6 145 tkr. Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

Tabellen visar nutida och framtida hyra och yta för skolan exklusive Idrottshall.

	Nutida	Framtida
Årshyra	7 866 097	29 678 892
Antal elever	690	1040
Årshyra/elev (kr)	11 400	28 537
Yta totalt kvm (BRA)	7 200	11 800
Kvm/barn	10,4	11,3

Avvikelse från tidigare genomförandebeslut 2016-05-24

Projektkostnaden har sedan genomförandebeslut ökat med ca 150 mnkr och beror sammanfattande av tre delar:

- Utökning av fastighetsåtgärder/underhåll på befintlig byggnad (hus A). Kostnaden finansieras av SISAB.
- Kvalitetshöjande åtgärder. Kostnaden finansieras av UtbF & IF.
- Brister i ursprungskalkylen. Kostnaden finansieras av UtbF & IF.

Kostnadsökningen fördelas enligt nedan:

	Budgetoffert 2016	Projektkostnad 2019	Diff
UtbF:	308 543 499 kr	376 586 107 kr	+ 68 042 608 kr
IF:	74 045 791 kr	108 354 367 kr	+ 34 208 576 kr
SISAB:	16 283 580 kr	63 603 377 kr	+ 47 319 527 kr
Summa:	398 872 870 kr	548 543 851 kr	+ 149 670 981

Utbildningsförvaltningens kostnadsökning på 68 mnkr fördelas enligt nedan:

- Evakueringspaviljongen var med i budgetoffert men har lyfts ut till ett eget projekt -14 mnkr. Ökningen är i själva verket 68+14=82 mnkr
- Markarbeten: Flera delar som uppskattats fel, bland annat kostnaden att spränga och iordningsställa skolgården. Merkostnaden uppgår till ca 40 mnkr.
- Arbetsplatsomkostnader, APO: I kalkylen fanns det för lågt antagna kostnader för att bygga inne i centrala Stockholm. Merkostnaden uppgår till ca 10 mnkr.
- Byggindex har ökat kraftigare än KPI och vad som tidigare uppskattats. Merkostnaden uppgår till ca 5 mnkr

- Skolans inventarier fanns ej med i budgetoffert men är nu inarbetade i projektkostnaden. Merkostnaden uppskattas till mellan 5–15 mnkr, arbete att räkna fram dessa kostnader pågår.
- Ökade kostnader för projektering av bygghandlingar: Kostnader att ta fram bygghandlingar har ökat med ca 3 mnkr.
- Övriga poster som tillsammans uppgår till mellan 5–10 mnkr.
- Evakuering av förskolan belastar projektet och har ökat med 3 mnkr (lika delar mellan UtbF och IF)

Idrottsförvaltningens ökning om ca 34 mnkr beror på följande:

- Markarbeten: Merkostnaden uppskattas till ca 15 mnkr
- Arbetsplatsomkostnader, APO: I kalkylen fanns det för lågt antagna kostnader för att bygga inne i centrala Stockholm. Merkostnaden uppgår till ca 2 mnkr.
- Byggindex har ökat kraftigare än KPI och vad som tidigare uppskattats. Merkostnaden uppgår till ca 1 mnkr
- Inventarier fanns ej med i budgetoffert men är nu inarbetade i projektkostnaden. Merkostnaden uppskattas till mellan 2-5 mnkr, arbete att räkna fram dessa kostnader pågår.
- Ökade kostnader för projektering av bygghandlingar: Kostnader att ta fram bygghandlingar har ökat med ca 2 mnkr.
- Övriga byggnadsposter som tillsammans uppgår till mellan 5-10 mnkr.
- Evakuering av förskolan belastar projektet och har ökat med 3 mnkr (lika delar mellan UtbF och IF)

Under våren 2018 informerade SISAB:s projektavdelning hyresgästerna (UtbF & IF) samt interna förvaltningen om kostnaderna genom uppdaterade hyresofferter. Alla tre har bekräftat att de accepterar kostnadsutökningen. Alla parter poängterar vikten att hålla nere kostnaderna.

SISAB:s kostnadsökning om 47 mnkr för utökade fastighetsåtgärder/underhåll i hus A sammanfattas enligt nedan:

- Utbyte av fläktar
- Utbyta av styrsystem
- Utbyte av UC (undercentral)
- Utbyte av elcentraler
- Delar av rörstammar
- Delar av elkablage
- Delar av konstruktioner rörande köket.
- Delar av ytskikten.

Miljö

Nybyggnationen ska projekteras för Miljöbyggnad Silver.

Risker

Tid: Projektet har en snäv produktionstid. Stort fokus läggs därför på arbetsplanering så att milstolpar inte försenas.

Ekonomi: Arbete pågår för att sänka slutkostnaden men även att hantera de oförutsedda kostnader som uppstår och kommer uppstå i projektet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning. Representanter från Utbildningsförvaltningen och Idrottsförvaltningen. Även kontakter med Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoret har hållits under förslagshandlingskedet.